PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE-HIVER 2005

Survol économique

Incertitude! Voilà comment on pourrait caractériser le climat découlant de la situation économique de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Une bonne nouvelle par ici, une mauvaise nouvelle par là, et comme ailleurs en province, des élections municipales à l'horizon. Sans aucun doute, le développement économique sera un enjeu majeur dans la course à la mairie de Saguenay qui culminera le 6 novembre prochain. Le ou la gagnant(e) de cette course aura plusieurs défis à relever.

Le premier défi est le développement économique. À la suite de deux années plutôt prolifiques, l'emploi, mesuré sur une base mensuelle, ne cesse d'afficher des pertes depuis le début de 2005. Après les fermetures d'usines, c'est le ralentissement des activités de fabrication des produits de bois et de papier qui ébranle le secteur manufacturier. Des restructurations dans l'administration publique ont aussi contribué au ralentissement observé sur le marché du travail depuis le début de l'année dans la région. Le défi est donc de diversifier l'économie de la région de sorte qu'elle soit moins dépendante des industries du bois et de l'aluminium.

Le deuxième défi, qui découle du premier, est relié au déclin démographique. En effet, le problème le plus criant pour la région de Saguenay est la rétention des jeunes qui, faute de trouver un emploi dans leur domaine, quittent la région. Dans ses perspectives sectorielles et professionnelles 2005-2007, le Centre de ressources humaines du Canada basé au Saguenay–Lac-St-Jean mentionnait que 61 % du solde migratoire négatif de la région au cours des dernières années était composé de jeunes de 15 à 24 ans. Ce n'est pas tout, l'Institut de la statistique du Québec prévoit que la population du Saguenay–Lac-St-Jean va décliner de 5 % entre 2001 et 2011 tandis qu'on prévoit une hausse de 5 % pour l'ensemble du Québec. Le deuxième défi est donc de ralentir et, si possible, arrêter l'exode des jeunes.

SOMMAIRE

1 Survol économique

2 Les taux hypothécaires demeureront favorables

2 Une demande latente fait voguer Saguenay à contre-courant

2 Légère hausse pour le segment des habitations en propriété absolue

2 La construction de logements locatifs traditionnels ne ralentit pas

3 Le taux d'inoccupation demeurera élevé

3 Les logements locatifs pour aînés : de nouvelles unités en vue!

3 Le marché de la revente se dirige vers un nouveau sommet

4 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Comme le déclin démographique découle de la performance du marché du travail, il sera important de réussir à diversifier l'économie de la région et ainsi créer des emplois qui attireront les jeunes et les inciteront à demeurer à Saguenay. Puisque la population, plus particulièrement la formation de ménages, et l'emploi sont à la base de la demande de logements, le maintien de la tendance actuelle pourrait avoir une incidence négative sur le marché immobilier résidentiel au cours des prochaines années.

Les taux hypothécaires demeureront favorables

Selon la SCHL, les taux hypothécaires vont demeurer relativement stables en 2005 pour ensuite remonter progressivement au cours de 2006. L'évolution de l'inflation, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'affaiblissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays d'ici la fin de 2006. Les taux des prêts hypothécaires d'un an ne devraient donc pas excéder 5,75 % d'ici la fin de 2006 alors que ceux des prêts de 5 ans devraient demeurer sous la barre des 6,5 %.

Une demande latente fait voguer Saguenay à contre-courant

Le climat d'incertitude qui est relié à la situation économique de la région rend l'analyse des facteurs fondamentaux plutôt difficile. Pendant qu'ailleurs en province la construction résidentielle est soit stable ou en baisse, la RMR de Saguenay vogue à contre-courant. Malgré la performance respectable de l'emploi en 2003 et en 2004, les annonces négatives des dernières années (fermetures d'usines, réduction des droits de coupe de bois, etc.) ont possiblement eu comme effet de retarder l'achat ou la vente d'une propriété et ainsi de créer une demande latente. De plus, l'offre limitée sur le marché de la revente et la faiblesse des taux hypothécaires continueront d'alimenter la demande au cours de 2005 mais leur impact devrait s'effriter au cours de 2006. Ainsi, on prévoit qu'il se construira, tous types d'habitations confondus, 515 nouveaux logements, en 2005, et 390, en 2006.

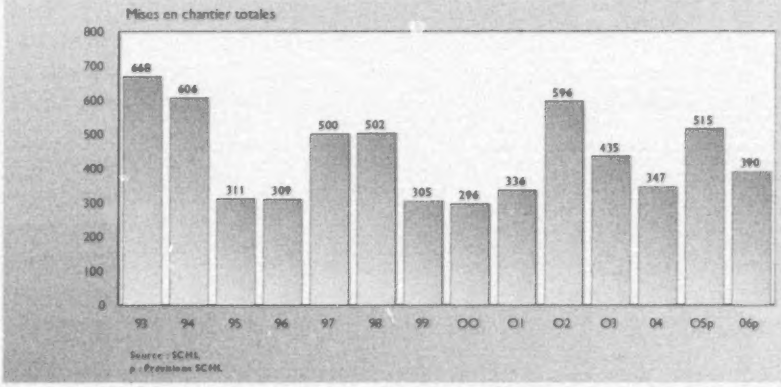
Légère hausse pour le segment des habitations en propriété absolue

Pour ce qui est des habitations en propriété absolue[1], la construction sera en progression en 2005 puisqu'on prévoit 310 mises en chantier, soit 10 % de plus que ce qui a été recensé en 2004 (282). La faiblesse des taux hypothécaires continue de mettre de l'huile dans l'engrenage, et la demande accrue de 2005 nous confirme que la création d'emplois de 2003 et de 2004 a réussi à contrer les annonces de fermetures d'usines. L'offre très limitée ainsi que la progression des prix sur le marché de la revente sont aussi des facteurs qui auront alimenté la construction dans ce segment de marché, puisque les acheteurs ne trouvant pas chaussures à leurs pieds sur le marché de la revente se tournent vers le « neuf » comme solution de rechange. En 2006, une légère hausse des taux hypothécaires est prévue, et les pertes d'emplois qui se succèdent de mois en mois depuis le début de 2005 l'emporteront sur l'impact positif du marché de la revente. On prévoit donc que 290 nouvelles habitations en propriété absolue verront le jour en 2006, un recul anticipé de 6 %.

La construction de logements locatifs traditionnels ne ralentit pas

En ce qui concerne la construction de logements locatifs « traditionnels », le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, qui est au-dessus du taux d'équilibre depuis plus de 15 ans, et le loyer moyen, qui n'a progressé que très lentement au cours des dernières années, devraient influer sur le moral des investisseurs. La progression des coûts de construction, plus rapide que l'inflation, devrait aussi ralentir les mises en chantier de nouveaux logements locatifs puisque la rentabilité en est du même coup diminuée. Dans les faits, les résultats sont tout autres, et la construction de

Hausse anticipée des mises en chantier en 2005



[1] Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le propriétaire.

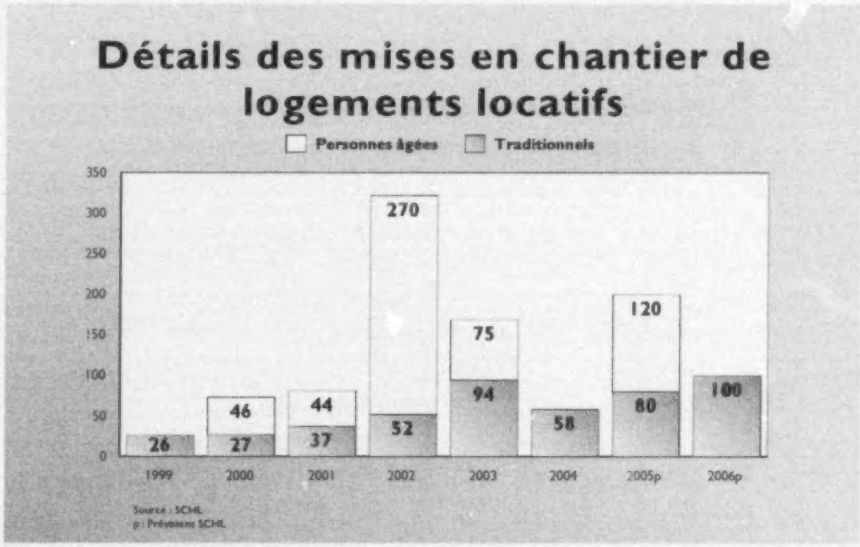
logements locatifs ne semble pas vouloir ralentir. Ainsi, 58 nouvelles unités sont venues garnir l'univers locatif de Saguenay en 2004, la majorité d'entre elles voyant le jour dans de petits ensembles, soit des « plex ». Au moment de l'enquête d'octobre 2004, le taux d'inoccupation des ensembles de 3 à 5 unités était de 3,7 % comparativement à 6,2 % pour les ensembles de 6 à 19 unités. Il semble donc que la demande pour les petits ensembles soit assez importante pour en soutenir la construction. Ainsi, 80 mises en chantier de ce type sont prévues en 2005. En 2006, bien que certains facteurs nous incitent à anticiper une baisse, la mise en chantier de plusieurs logements locatifs découlant des programmes gouvernementaux viendra contrer l'incidence négative des autres facteurs, et on prévoit 100 nouvelles unités.

Le taux d'inoccupation demeurera élevé

Compte tenu du taux d'inoccupation qui prévaut depuis plusieurs années, du solde migratoire négatif de la région de la très lente progression des taux hypothécaires et du climat d'incertitude relié à l'économie, on doit s'attendre à ce que la demande globale de logements locatifs se relâche quelque peu en 2005. Par contre, la création d'emplois observée en 2004 pourrait venir accentuer la demande de ce type de logement tout au long de la présente année et faire baisser le taux d'inoccupation mais l'ajout, dans l'enquête sur les logements locatifs, des unités construites en 2004 masquera, au niveau des résultats, la demande additionnelle. Ainsi, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait être de 5,4 % dans la RMR de Saguenay en 2005. En 2006, l'arrivée d'un ensemble d'une centaine d'unités destinées aux personnes âgées fera momentanément grimper le taux d'inoccupation, jusqu'à l'écoulement complet de l'ensemble.

Les logements locatifs pour aînés : de nouvelles unités en vue!

Avec le vieillissement de la population, le marché des résidences pour aînés est pour le moins florissant. La RMR de Saguenay en a été témoin en 2002 et en 2003 avec l'arrivée de plus de 300 nouveaux logements destinés à cette clientèle, ce qui a augmenté le stock de logements de ce type de près de 20 % en deux ans. Puisque les projections démographiques nous permettent d'établir la demande potentielle annuelle de ce type de logements à environ 50 unités et qu'aucune mise en chantier de ce type n'a été observée en 2004, on doit attribuer une partie du potentiel de 2004 à l'écoulement des unités mises en chantier en 2003. En effet, le taux d'inoccupation des résidences pour aînés est passé de 7,7 %, en octobre 2003, à 2,9 %, à la même période en 2004. Le potentiel de 2005 se chiffrerait donc à un peu plus de 50 unités. L'annonce d'un projet d'une centaine d'unités à Jonquière (achèvement prévu en avril 2006) et l'agrandissement d'une autre résidence à Chicoutimi seront le faits saillants de 2005 et viendront plus que combler les besoins actuels de la région. On prévoit donc la mise en chantier de près de 120 unités de ce type en 2005 et d'aucune en 2006.



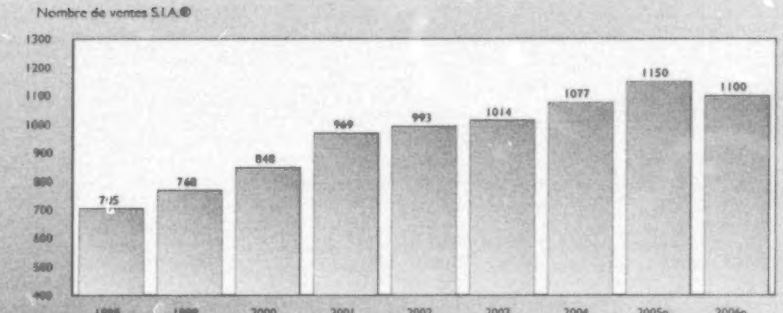
Le marché de la revente se dirige vers un nouveau sommet

Comme ce fut le cas pour le marché du neuf, les faibles taux hypothécaires ont continué de stimuler le marché de la revente, qui a atteint un nouveau sommet l'an dernier avec 1 077 transactions conclues par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®). La progression des ventes se fait en parallèle avec une offre de maisons existantes de plus en plus réduite puisque le nombre de vendeurs par acheteur est passé de 9,5, en 2000, à 3,9, en 2005. Parfois, lorsque les stocks baissent, on finit par constater un ralentissement des ventes en partant de l'hypothèse que les acheteurs ont plus de difficulté à trouver une propriété qui leur convient, ce qui ne semble pas être le cas actuellement. En plus des faibles taux hypothécaires, la bonne performance du marché du travail en 2004 continue de soutenir la demande mais les pertes d'emplois enregistrées depuis le début de 2005 se feront sentir sur le marché vers le deuxième semestre de la prochaine année (2006). Ainsi, on prévoit que les

ventes atteindront un nouveau sommet en 2005 et termineront l'année avec 1 150 transactions. En 2006, on prévoit un léger recul, et les transactions atteindront le chiffre de 1 100, un niveau historiquement élevé pour la région de Saguenay.

Tel que mentionné auparavant, l'offre de maisons existantes est de plus en plus limitée dans la région de Saguenay. En effet, le ratio vendeurs/acheteur se situe sous la barre des 5 depuis maintenant neuf trimestres consécutifs, ce qui favorise les vendeurs lors des négociations. Cette situation se répercute directement sur la progression des prix. Au troisième trimestre de 2005, le prix de vente moyen des maisons unifamiliales[2] s'est établi à 108 483 $ comparativement à 98 611 $ en 2004, soit une hausse de 10 %. Ainsi, la progression des prix devrait atteindre près de 10 %, en 2005, et de 6 %, en 2006.

Le marché de la revente est toujours très actif



Sources : S.I.A.® et SCHL
p : Prévisions SCHL

[2] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Saguenay
Automne-hiver 2005

	2003	2004	2005p	2004/2005	2006p	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes totales S.I.A.®	1 014	1 077	1 150	7 %	1 100	-4 %
Prix moyen ($)	94 625	100 371	110 000	10 %	117 000	6 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	435	347	515	48 %	390	-24 %
Propriété absolue	274	282	310	10 %	290	-6 %
Copropriété	0	7	5	--	0	--
Logements locatifs	161	58	200	245 %	100	-50 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	141 379	145 208	152 000	5 %	156 000	3 %
Maisons jumelées	83 913	97 130	101 000	4 %	105 000	4 %
MARCHÉ LOCATIF (octobre)						
Taux d'inoccupation (%)	5,2	5,3	5,4	--	5,8	--
Loyer d'un logement de 2 chambres ($)	457	459	462	--	467	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,80	4,59	5,00	--	5,71	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,39	6,23	6,00	--	6,47	--
Nombre d'emplois	68 675	71 950	69 000	--	69 500	--
Taux de chômage (%)	11,5	10,9	10,0	--	10,1	--

[1] : La publication des données SIM/MLS est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac St-Jean. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.
p : prévisions SCHL
Sources : SCHL, CISLSJ et Statistique Canada

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.